

**LIDES LEONARDO LERMA BONILLA**



**ANÁLISIS ADMINISTRATIVO Y  
TÉCNICO, DEL MODELO DE GESTIÓN  
PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE  
LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN  
EL DISTRITO ESPECIAL DE  
BUENAVENTURA: ESTUDIO DE CASO**

**ED**  
EDITORIAL DIKÉ

**UNIVERSIDAD  
DEL PACÍFICO**  
EDITORIAL

EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ

EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ

EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ



EDITORIAL DIKÉ



---

---

**Análisis Administrativo y técnico, del modelo  
de gestión pública para la construcción de la  
vivienda de interés social, en el distrito  
especial de Buenaventura: estudio de caso**

---

---

---

---

I.S.B.N 978-958-5134-46-1

I.S.B.N Digital 978-958-5134-47-8

*“Doble par ciego académico”*

© Lides Leonardo Lerma Bonilla 2021

© Editorial Universidad del Pacífico 2021

© Editorial Diké S.A.S. 2021

www.editorialdike.com

---

### **Editorial Diké S.A.S.**

Cel.: 301 242 7399 - e-mail: dikesascomercial@gmail.com  
Medellín - Colombia

### **Bogotá D.C. Librería**

Calle 23 sur # 27- 41 Barrio Santander Tel.: 704 6822  
Cel.: 301 242 7399 - e-mail: dikesasgerencia@gmail.com

### **San José de Costa Rica**

Teléfono: 83 02 10 54 - Telefax: 22 14 25 23  
e-mail: jadguzman@yahoo.com  
editorialdike@hotmail.com

### **Caracas-Venezuela**

Av. Urdaneta, esq. Ibarra, edf. Pasaje la Seguridad, P.B. Local 19, Caracas 1010 /  
info@paredes.com.ve / Tels.: 58 (212) 564-15-05 / 563-55-90/06-04  
RIF: J-30797099-5

### **Panamá**

Calle Parita, Bulevar Ancón, Casa 503, Corregimiento de Ancón, Ciudad  
de Panamá. Tel.: 50767814196 / borisbarrios@lawyer.com

### **Diseño y diagramación**

Lucio F. Chunga Cheng  
e-mail: dikesas.diagramacion@gmail.com

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, ni su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

---

---

---

---

Lides Leonardo Lerma Bonilla

Análisis Administrativo y técnico, del modelo de gestión pública para la construcción de la vivienda de interés social, en el distrito especial de Buenaventura: estudio de caso



*Catalogación en la publicación*

Lerma Bonilla, Lides Leonardo

Análisis administrativo y técnico, del modelo de gestión pública para la construcción de la vivienda de interés social, en el distrito especial de Buenaventura: estudio de caso / Lides Leonardo Lerma Bonilla. -- Buenaventura: Editorial Diké, Universidad del Pacífico, 2021.

256 páginas: ilustraciones; 24 cm.

Incluye referencias bibliográficas.

I.S.B.N 978-958-5134-46-1 I.S.B.N Digital 978-958-5134-47-8

1. Vivienda de interés social 2. Vivienda de interés social - Buenaventura 3. Vivienda de interés social - Antecedentes 4. Suelo Urbano I. Lides Leonardo Lerma Bonilla. II. Universidad del Pacífico.

SCDD 363. 585 ed. 23 CO-CaUSC JRGB/2021

Editorial Diké S.A.S.

Eduardo Quiceno Álvarez  
Presidente Honorario del Comité Editorial

Sebastián Quintero Ocampo  
Director Editorial

---

---

# Índice

Siglas .....	13
Resumen .....	15
Abstract .....	16
Introducción .....	17
1. Definición del problema de investigación.....	20
1.1. Planteamiento del problema.....	23
2. Objetivos del trabajo de grado .....	24
2.1. Objetivo general.....	24
2.2. Objetivos específicos.....	24
Estado del arte .....	25
1. Marco teórico.....	25
1.1. Conceptualización.....	25
1.2. Antecedentes mundiales de gestión de la vivienda de interés social.....	29
1.3. Antecedentes en Latinoamérica de gestión de la vivienda de interés social.....	36
1.4. La vivienda de interés social en Colombia.....	41
1.5. La vivienda de interés social en Buenaventura .....	51
2. Marco conceptual .....	64
3. Escala del tiempo de la gestión pública de la vivienda VIS.....	65
Metodología.....	67



1.	<i>Revisión de las políticas, lineamientos y procedimientos de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	67
2.	<i>Revisión de indicadores de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	68
3.	<i>Diagnóstico de cada proyecto estudio de caso.....</i>	69
4.	<i>Diagnostico plan operativo anual de inversiones.....</i>	70
5.	<i>Diagnóstico de disposición de tierras fiscales.....</i>	71
6.	<i>Diagnóstico de proyectos estratégicos para la oferta de vivienda VIS en Buenaventura.....</i>	71
	<b>Resultados.....</b>	<b>73</b>
1.	<i>Políticas, lineamientos y procedimientos de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	73
2.	<i>Indicadores de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	79
3.	<i>Diagnóstico proyectos estudio de caso.....</i>	80
	3.1. <i>Macroproyecto San Antonio etapa II.....</i>	80
	3.2. <i>Ciudadela Nueva Buenaventura etapa V.....</i>	101
	3.3. <i>Ciudadela nuevo amanecer etapa II.....</i>	120
4.	<i>Diagnóstico plan operativo anual de inversiones.....</i>	139
5.	<i>Diagnóstico de disposición tierras fiscales.....</i>	140
6.	<i>Diagnóstico de proyectos estratégicos para la oferta de vivienda VIS en Buenaventura.....</i>	141
	<b>discusión.....</b>	<b>145</b>
1.	<i>Desde la revisión de las políticas, lineamientos y procedimientos de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	145
	1.1. <i>Planeación estratégica básica de la dirección técnica de vivienda.....</i>	145
2.	<i>Desde la revisión de indicadores de administración que rigen la actual dirección técnica de vivienda.....</i>	174

2.1.	<i>Matriz valorativa de la dirección técnica de vivienda.....</i>	174
2.2.	<i>Resumen eficacia DTV.....</i>	176
2.3.	<i>Relación comparativa del indicador vivienda nueva a nivel nacional vs distrital.....</i>	177
2.4.	<i>Relación comparativa de inversión anual a nivel nacional y distrital.....</i>	180
3.	<i>Resumen análisis de los proyectos estudio de caso.....</i>	185
3.1.	<i>Dimensión administrativa .....</i>	190
3.2.	<i>Resultados dimensión técnica.....</i>	198
4.	<i>Metodología administrativa y técnica para la dirección técnica de vivienda.....</i>	206
4.1.	<i>Proceso de vigilancia y custodia predial fiscal de la DTV.....</i>	207
4.2.	<i>Proceso de generación de suelo urbano .....</i>	213
4.3.	<i>Proceso de implementación de proyectos estratégicos de vivienda de interés social en suelo urbano fiscal.....</i>	216
4.4.	<i>Implementación del proceso de diseño participativo .....</i>	222
4.5.	<i>Creación del comité fiduciario especial.....</i>	226
4.6.	<i>Implementación de las tipologías arquitectónicas.....</i>	234
	<i>Conclusiones .....</i>	245
	<i>Bibliografía .....</i>	251



En este libro encontraremos, el estado del arte del sector vivienda, en específico a la ciudad de Buenaventura; donde muy a pesar de la existencia de normativas impulsadas desde el gobierno nacional, la contextualización en los territorios, hacen pensar que los mismos requieren que se diseñen estrategias específicas para que los programas y planes de vivienda, puedan ser viabilizados. A través del análisis administrativo y técnico, sobre tres estudios de casos; se evidenciará los logros, dificultades y desafíos que implica llevar a cabo un proyecto de vivienda en la ciudad, donde muchas de sus condiciones dificultan la gestión pública de la oferta de la misma.

ISBN 978-958-5134-46-1



9 789585 134461

**ED**  
EDITORIAL DIKÉ

